BOTHA BOLETÍN OFICIAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA

miércoles, 12 de marzo de 2025 • Núm. 29

II - ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA

AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ

DEPARTAMENTO DE MODELO DE CIUDAD, URBANISMO, VIVIENDA, LIMPIEZA Y MEDIO AMBIENTE

Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística

Aprobación definitiva de la modificación estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz para la creación de un nuevo ámbito de ordenación y gestión en la denominada Ciudad Deportiva Ibaia con el objeto de implantación y definición de un nuevo equipamiento deportivo

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del ayuntamiento el día 21 de febrero de 2025 se acordó:

Asunto: Aprobación definitiva de la modificación estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz para la creación de un nuevo ámbito de ordenación y gestión en la denominada Ciudad Deportiva Ibaia con el objeto de implantación y definición de un nuevo equipamiento deportivo.

Propuesta de acuerdo

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el día 21 de abril de 2023 se acordó la aprobación inicial de la modificación estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz para la creación de un nuevo ámbito de ordenación y gestión en la denominada Ciudad Deportiva Ibaia para la implantación y definición de un nuevo equipamiento deportivo redactado por el equipo conformado por el arquitecto director P. C. G y los arquitectos colaboradores A. L. R y P. P. G y promovido por la Sociedad Deportivo Alavés, SAD.

El objeto de esta modificación es la creación en suelo no urbanizable de un nuevo ámbito de ordenación y gestión en el PGOU de Vitoria-Gasteiz a desarrollar mediante un plan especial.

Para ello, se propone la delimitación de un ámbito de 112.736 m^2 donde implantar la ciudad deportiva de la SAD Alavés, con carácter de sistema general de equipamiento deportivo privado. Se trata de una zona donde, por un lado, se ubican las instalaciones actuales de la Ciudad Deportiva de Ibaia y, por otro, al norte de estas, hay fincas agrícolas, todo ello en las proximidades de la localidad de Zuazo. Asimismo, se plantea una edificabilidad máxima permitida para el nuevo ámbito de 12.000 m^2.

Además, por medio de esta modificación, se adecua la definición del término sistema general de equipamiento comunitario recogida en el artículo 4.02.05 del vigente PGOU a la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo en cuyo artículo 54.e se establece que la red de sistemas generales comprende también equipamientos colectivos privados, señalando entre ellos, los de carácter deportivo.

En sesión celebrada el 7 de junio de 2024 la Junta de Gobierno Local acordó proponer al Pleno, previo dictamen de la comisión de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda, la estimación parcial de las alegaciones 1.2, 1.4 y 1.5 y la desestimación de las alegaciones 1.1 y 1.3 en los términos reflejados en el mismo. Sin embargo, por error, en la citada propuesta se obvió la resolución a la alegación 1.6, que fue estimada parcialmente en Junta de Gobierno Extraordinaria y Urgente de fecha 11 de junio.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

En sesión ordinaria del Pleno celebrada el 21 de junio de 2024, se aprobó provisionalmente la modificación estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz para la creación de un nuevo ámbito de ordenación y gestión en la denominada Ciudad Deportiva Ibaia con el objeto de implantación y definición de un nuevo equipamiento deportivo, procediéndose a la remisión a la comisión de Territorio del País Vasco del expediente para la posterior emisión de informe. También se dio cuenta de dicho acuerdo a las Juntas Administrativas del municipio conforme a lo establecido en la normativa.

Una vez aprobada provisionalmente la presente modificación en sesión plenaria el 21 de junio de 2024, en cuanto a la tramitación seguida posteriormente se destacan las siguientes actuaciones:

1. Con fecha 22 de julio de 2024 tiene su entrada en el registro del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz informe de la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco en el que se indica que el documento de aprobación definitiva deberá de recoger el procedimiento a seguir en las intervenciones que afecten a la zona de presunción arqueológica templo de San Miguel en Zuazo y la necesidad de que esa información se integre en el plan especial de desarrollo de ámbito.

2. El 4 de septiembre se registra en las oficinas municipales informe de la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua en el que no se realizan nuevas consideraciones ni se aprecian inconvenientes para que se continúe con la tramitación correspondiente.

3. El 26 de septiembre de 2024 tiene lugar sesión de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava, órgano consultivo adscrito a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en la cual no se pone objeción a la presente Modificación de PGOU.

4. El 11 de octubre tiene su entrada informe de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea con carácter favorable a la modificación del PGOU si bien recomienda actualizar en el documento de planeamiento las referencias a la normativa conforme a los cambios introducidos por el Real Decreto 369/2023.

5. Con fecha 25 de octubre tiene su entrada en el registro municipal traslado del informe emitido por la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua que ya había sido recibido el 4 de septiembre.

6. Con fecha 28 de octubre de 2024 se registra en el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz resolución por la que se formula la declaración ambiental estratégica de la modificación estructural del plan general de ordenación urbana de Vitoria-Gasteiz, publicada en el BOPV número 221 de fecha 13 de noviembre de 2024. En dicha resolución, incluida en el expediente, se indican una serie de determinaciones que deberá de incorporar el plan para su aprobación definitiva.

7. El 13 de noviembre se presenta documentación en el registro municipal por J. M. V. E en nombre y representación del Deportivo Alavés SAD. Sin embargo, al no reunir las condiciones necesarias para proceder a su tramitación se vuelve a presentar la documentación completada el 21 de noviembre.

8. El 13 de diciembre de 2024 se emite requerimiento por parte de la arquitecta del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbana para la subsanación de errores de la documentación registrada con fecha 21 de noviembre de 2024.

9. Se registra nuevo documento de modificación el 16 de diciembre de 2024, documento que no daba cumplimiento a las cuestiones del requerimiento de 13 de diciembre de 2024.

10. El 17 de diciembre se remite providencia del concejal delegado de Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda, Limpieza y Medio Ambiente para la solicitud de informe a la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

11. Con fecha 15 de enero se recibe informe en sentido favorable de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales en relación a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial al que afecta la modificación.

12. El 28 de enero de 2025 tiene su entrada en el registro del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz documentación para la aprobación definitiva en la que se recogen las correcciones indicadas en el requerimiento de 13 de diciembre de 2024, así como la inclusión de los informes sectoriales recogidos hasta la fecha junto con las determinaciones indicadas en la declaración ambiental estratégica recibida el 28 de octubre de 2024. Es por tanto, esta documentación la que es objeto de estudio por parte del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la ordenación para su aprobación definitiva.

13. Con fecha 4 de febrero de 2025 se emite informe técnico de la arquitecta del Servicio de Planeamiento.

14. Finalmente, con fecha 4 de febrero de 2025 se emite informe jurídico por parte del técnico de administración general del Servicio de Planeamiento.

Teniendo en cuenta los antecedentes expuestos, la regulación legal a considerar es la siguiente:

Primeramente, hay que indicar que de acuerdo a lo contemplado en el artículo 53 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo, esta modificación es de naturaleza estructural por cuanto se trata de un nuevo equipamiento que pasa a ser sistema general, al mismo tiempo que se altera la edificabilidad urbanística y la ocupación del suelo. Es por ello, que deberá de ajustarse a las reglas propias de la figura de ordenación a que correspondan, por su rango y naturaleza, conforme a lo dispuesto en el artículo 58 donde se establece que las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructural tendrán el rango jerárquico propio por planeamiento general.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco en sus artículos 61 y 62 señala el contenido sustantivo del plan general y la documentación en que debe formalizarse con carácter mínimo.

En los artículos 90 y 91 recoge la formulación, tramitación y aprobación de los planes generales. Una vez acordada la aprobación provisional, tanto la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco en su artículo 90.6 como el Decreto 46/20 de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, en su artículo 28.1 establecen la necesidad de dar cuenta del contenido completo de la misma a las Juntas Administrativas del municipio tal y como se hizo tras la aprobación provisional en el Pleno.

En el artículo 91.2 de la Ley 2/2006 junto con el artículo 28.2 del Decreto 46/20, establecen la obligatoriedad de remisión del proyecto de la modificación del Plan General provisionalmente aprobada a la comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para la emisión de informe, que será vinculante en lo referente a la acomodación de todo ello a los instrumentos de ordenación territorial y todos aquellos aspectos sectoriales que resulten de la competencia de la administración estatal, autonómica o foral. Con fecha 28 de octubre de 2024 tuvo su entrada en el registro del ayuntamiento la declaración ambiental estratégica de la COTPV en relación al presente expediente.

El artículo 91.4 de la Ley 2/2006 indica que realizadas las modificaciones oportunas, el ayuntamiento procederá a la aprobación definitiva. Dichas modificaciones recogidas en el documento presentado con fecha 28 de enero de 2025 son de carácter no sustancial tal y como se indica en el informe de la arquitecta del Servicio de Planeamiento de fecha 4 de febrero de 2025.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Respecto a las modificaciones de los planes de ordenación urbanística los artículos 103 a 105 de la citada ley contienen las especificaciones que han de seguir al respecto. Así, en el artículo 103 se recoge el concepto y procedencia estipulando que a efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del plan general tendrá en cuenta la distinción (entre determinaciones de plan general o de planeamiento de ordenación pormenorizada). Por su parte, en el artículo 104 de esta Ley se establece el procedimiento, señalando que la revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberán realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

Por otra parte, debe de tenerse en cuenta el artículo 29 del Decreto 46/2020 donde se indica que una vez emitido en sentido favorable el informe de la comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco se podrá proceder a la aprobación definitiva por el órgano competente. También se ordenará su publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico, sede electrónica de la administración municipal así como la inserción del anuncio de la aprobación en el diario o diarios de mayor difusión del territorio histórico. En la misma línea, es necesario considerar los artículos 35 y 36 del mismo decreto, relativos a la modificación de la ordenación urbanística e integración de las modificaciones en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

En relación a la normativa ambiental, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, indica en su artículo 25.1 que el órgano ambiental, una vez finalizado el análisis técnico del expediente formulará la declaración ambiental estratégica, recibida en el ayuntamiento con fecha 28 de octubre de 2024. Dicha resolución fue publicada en el BOPV número 221 de fecha 13 de noviembre de 2024 según se establece el artículo 25.3 de la ya mencionada ley. Una vez realizada la publicación, la misma ley, en su artículo 27, establece que la declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo máximo de dos años.

En el mismo sentido, la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi también establece en su artículo 74 que la declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si tras su publicación no se ha procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo de dos años. No será preciso emitir una resolución expresa por el órgano ambiental declarando la pérdida de vigencia de la declaración ambiental estratégica.

En relación a los informes sectoriales recibidos tras la aprobación provisional, es necesario hacer mención a la siguiente normativa. Por un lado, al artículo 50.2 de Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones en el que establece que los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Dicho informe fue solicitado mediante providencia el 17 de diciembre de 2024 y recibido en sentido favorable el 15 de enero de 2025.

Por otro lado, el municipio de Vitoria-Gasteiz, de acuerdo con el Real Decreto 1031/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, está afectado por las servidumbres aeronáuticas del mencionado aeropuerto. Según lo dispuesto por el artículo 27.7 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, para la aprobación definitiva del instrumento de planificación del que se trate, en este caso una modificación de Plan General, se requiere el pronunciamiento favorable de la Dirección General de Aviación Civil sobre el mismo. Con fecha 11 de octubre de 2024 se recibió en el registro del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz dicho informe favorable.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Finalmente, la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, en particular el artículo 65 en el que hace mención a las zonas de presunción arqueológica, como es el caso. En relación a este punto tal y como se ha mencionado anteriormente, 22 de julio de 2024 tiene su entrada en el registro del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz informe de la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco en el que se indica que el documento de aprobación definitiva deberá de recoger el procedimiento a seguir en las intervenciones que afecten a la zona de presunción arqueológica Templo de San Miguel en Zuazo y la necesidad de que esa información se integre en el plan especial de desarrollo de ámbito.

En relación a la aprobación definitiva, el reglamento orgánico del Pleno, aprobado el 16 de julio de 2004 y publicado en el BOTHA número 102, de 3 de septiembre de 2004 y cuya última modificación fue recogida en el BOTHA número 54 de 11 de mayo de 2022, en su título décimo recoge el procedimiento de elaboración y aprobación de planes e instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística. Así en el artículo 214 establece que procederá a la aprobación definitiva por el Pleno una vez emitido informe de la comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

En cuanto a la competencia para la aprobación definitiva, el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, atribuye al Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística. Dicha aprobación requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno según el artículo 123.2 de la misma ley. En el reglamento orgánico del Pleno, en los artículos 207 al 214, se indica el procedimiento de elaboración y aprobación de planes e instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

De conformidad con la modificación del planeamiento propuesta, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente y vista la regulación a la que se ha hecho referencia, la comisión de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda, en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, procede elevar al Pleno del ayuntamiento la aprobación definitiva del presente expediente.

Dicho acuerdo se publicará en el BOTHA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y en el artículo 7.1 Decreto 46/2020 indicando que pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En virtud de cuanto antecede se eleva la siguiente propuesta de

Acuerdo

1. Aprobar definitivamente la modificación estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz para la creación de un nuevo ámbito de ordenación y gestión en la denominada ciudad deportiva Ibaia con el objeto de implantación y definición de un nuevo equipamiento deportivo según el documento que tuvo entrada en registro el 28 de enero de 2025.

2. Publicar el presente acuerdo en el BOTHA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y 7 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, así como en el diario o diarios de mayor difusión en la provincia, y sede electrónica del ayuntamiento.

3. Remitir a la comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en el plazo de 15 días, copia del acuerdo de resolución del expediente. Y en el plazo de tres meses a partir de su publicación en el BOTHA, un ejemplar completo del expediente urbanístico, en los términos del artículo 4.5 del Decreto 157/2008 de 9 de septiembre, de regulación de la COTPV, así como a la Diputación Foral de Álava, para su depósito, según lo establecido en el artículo 89.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

4. El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El acceso a la documentación técnica y ambiental del expediente está disponible en el siguiente enlace www.vitoria-gasteiz.org/mpgou-ciudaddeportivaibaia.

Normativa

El planeamiento vigente tras la modificación queda redactado de la siguiente manera

IV: Clasificación y régimen del suelo

Capítulo 2: Régimen de los sistemas generales

Sección Primera: Categorías, tipos, criterios de inclusión y régimen.

Artículo 4.02.05. Régimen del sistema general de equipamiento comunitario

1. Definición y criterios de inclusión.

Comprende suelos calificados globalmente de equipamiento comunitario y pormenorizadamente de cualquiera de los usos pormenorizados contemplados dentro del antedicho uso global que de propiedad pública o privada se constituyen en soporte de actividades e uso público o colectivo de interés general por su relevancia dentro de su subsistema correspondiente. También tienen la consideración de sistema general los equipamientos religiosos que aun no siendo de propiedad pública mantienen un claro interés general.

Dentro del concepto de sistema general de equipamiento comunitario quedan englobados los siguientes:

— Equipamientos educativo y universitario: comprende los usos pormenorizados de universidades y escolar de propiedad pública o privada al servicio del conjunto urbano, tales como conservatorio, escuelas de arte, centro de formación e institutos públicos.

— Equipamientos sanitario y asistencial: comprende los centros de propiedad públicos o privados, sanitarios y asistenciales que contengan residencia de enfermos o asistidos, o que ostenten un alto grado de especificación, o que oferten un amplio abanico de especialidades.

— Equipamiento deportivo: comprende las grandes unidades de equipamiento deportivo, de propiedad pública o privada, de nivel o ámbito urbano municipal.

— Equipamiento cultural: comprende los centros culturales y de espectáculos únicos, de nivel municipal y de propiedad pública o privada, tales como casa de cultura, museos, palacio de congresos y exposiciones, plaza de toros, centros cívicos, etc.

— Equipamiento religioso: comprende los centros religiosos representativos únicos y de uso público tales como catedrales e iglesias declaradas como bienes patrimoniales. Por su indudable interés también se incluye en este grupo el santuario de Nuestra Señora de Estibaliz.

— Equipamiento administración y defensa: comprende los centros y dependencias institucionales y administrativas, adscritos al funcionamiento del Gobierno Central, del Gobierno Vasco y sus consejerías, de la diputación y del ayuntamiento, que ostenten un claro papel representativo. Quedan fuera de tal grupo los edificios que albergan los servicios técnicos, administrativos y otros anexos a dichas instituciones representativas. Comprende también los principales centros o parcelas destinados a las instituciones o cuerpos cuya tarea es la defensa del Estado o la preservación del orden público, incluso los centros de residencia anexos a los mismos, tales como la delegación del Ministerio de Defensa, la comisaría de la Ertzaintza, los cuarteles de Araka, Arkaute, de la Policía Nacional y de la Guardia Civil.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

— Equipamiento genérico: comprende los grandes centros o parcelas de propiedad pública o privada que, con usos pormenorizados genéricos, supongan agrupaciones significativas a nivel de estructura urbana de equipamientos de sistema local por su localización, tamaño o significación urbana, tales como la manzana del antiguo hospital militar, etc.

2. Régimen de usos y edificación.

a) Sus condiciones de uso serán las definidas para cada uno de los pormenorizados y para el global en los artículos 5.03.23 al 5.03.30 de estas normas, y sus condiciones de edificación las de los artículos 5.03.25 al 5.03.29 de las mismas. Habrán de cumplir en cualquier caso con las normas o directrices que les sean de aplicación ahora y en el futuro.

b) En cualquier caso para los equipamientos de sistema general cabrá la posibilidad de redactar un plan especial para su desarrollo que fije condiciones especiales distintas a las expresadas en a) en atención a sus específicas condiciones sectoriales.

En Vitoria-Gasteiz, a 5 de marzo de 2025

La Alcaldesa-Presidenta
MAIDER ETXEBARRIA GARCÍA

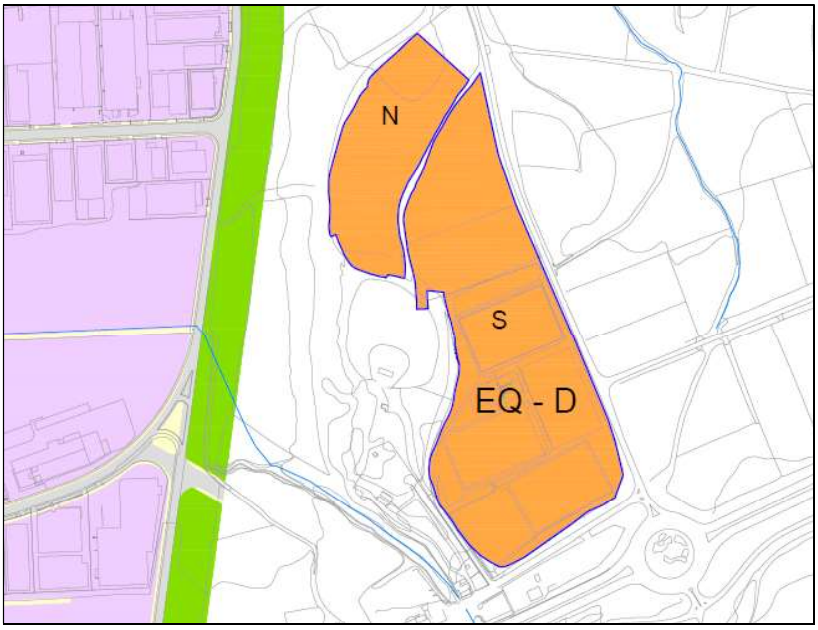
D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

I.7. FICHA DE AMBITO

FICHA DE AMBITO
PLAN ESPECIAL
CIUDAD DEPORTIVA DE IBAIA

SISTEMA GENERAL (SG-4)
CIUDAD DEPORTIVA DE IBAIA

FICHA DE ÁMBITO



CALIF.GLOBALES..... Sistema General Ciudad Deportiva Ibaia (SG-4)
CALIF.REPRESENTATIVA .....Sistema General de Equipamiento deportivo privado
CLASE DE SUELO .....Suelo No Urbanizable
SUPERFICIE TOTAL..... 11,2736 Ha (112.736,00 m2s)
Superficie PARTE NORTE……. 2,7820 Ha (27.820,00 m2s).
Superficie PARTE SUR…….. 8,4916 Ha (84.916,00 m2s).
EDIFICABILIDAD BRUTA..... 12.000,00 m2c
EDIFICABILIDAD NETA..... 12.000,00 m2c

APROVECHAMIENTO MÁXIMO EN m2.... 12.000,00 m2c
Superficie edificada actual ……..... 1.441 m2c
Superficie por materializar ……..... 10.559 m2c

APROVECHAMIENTO TIPO SECTOR..... 0,1064 m2ch/m2s
INSTRUMENTO DESARROLLO.....Plan Especial y Proyectos de Ejecución
SISTEMA DE ACTUACIÓN.....-
INICIATIVA.....Privada
PLAZO.....Cuatro años

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA DE ÁMBITO
SUELO NO URBANIZABLE P.E. PLAN ESPECIA: CIUDAD DEPORTIVA IBAIA SG-4

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO					ORDENANZA / EDIFICABILIDAD URBANISTICA			
CLASE DE SUELO	CALIFICACIÓN GLOBAL	SUPERFICIE m^2	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	CUANTIFICACIÓN m^2	ORDENANZA DE APLICACIÓN / (REFERENCIA)	EDIFICA- BILIDAD m^2/m^2	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL m2c	Nº MAX VIVIENDAS uds
Suelo no urbanizable	Sist. Gral. Equipamiento Deportivo privado	112.736	Equipamiento Deportivo privado	112.736	(1) CONDICIONES PARTICULARES	0,1064 m2/m2	12.000,00 m2c	-
TOTAL		112.736		112.736				

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: -
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,1064 m2c/m2s
EDIFICABILIDAD NETA: 0,1064 m2c/m2s
SECTOR:
DENSIDAD BRUTA: -
DENSIDAD NETA GLOBAL: -

EDIFICABILIDAD URBANISTICA 12.000 m2c
EDIFICABILIDAD ACTUAL 1.441 m2c
EDIFICABILIDAD POR MATERIALIZAR 10.559 m2c

ÁREA DE REPARTO:
APROVECHAMIENTO TIPO:
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO TOTAL

APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN
No es de aplicación

(1) CONDICIONES PARTICULARES*

1. Condiciones de parcela:
   - o No se fija superficie mínima de parcela
   - o La parcela dará frente a viario en una longitud de al menos 20ml
2. Tipología edificatoria: Edificaciones exentas, sin medianerías.
3. Ocupación: No se fija.
4. Edificabilidad: máximo edificable de 12.000m2c.
5. Separación mínima a linderos o entre edificios: 5m.
6. Altura máxima de edificaciones: 17m a cumbrera. Se excluyen báculos de iluminación, grabación u otros de similares características.
7. Desarrollo máximo de fachada: 160ml.
8. Superficie máxima para cada edificio: 6000m2c.
9. N.º máx. de edificaciones: el que se precise

**Estas condiciones particulares vendrán reflejadas en el correspondiente Plan Especial*

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

FICHA DE ÁMBITO

PLAN ESPECIAL
CIUDAD DEPORTIVA DE IBAIA

SISTEMA GENERAL (SG-4)
CIUDAD DEPORTIVA DE IBAIA

INSTRUMENTO DE DESARROLLO:

Plan Especial y Proyectos de Ejecución

OBJETO:

El objeto de este documento es la creación de un nuevo Ámbito de Ordenación y Gestión en la denominada **Ciudad Deportiva Ibaia**, dentro del PGOU de Vitoria-Gasteiz, desarrollado mediante el instrumento de un Plan Especial para la implantación y definición de un nuevo como Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado.

Justificación de la edificabilidad. Según el programa de necesidades se necesitan las siguientes superficies:

Edificio principal	1.442,00 m2.
Ampliación edificio principal	1.894,00 m2.
Edificio acceso/grada	5.354,00 m2.
Pabellón anexo	600,00 m2.
Total superficie construida	9.290,00 m2.

Se estima una edificabilidad urbanística para el cumplimiento de objetivos actuales y futuros de 12.000 m2t.

Viene regulada por el artículo 35. Edificabilidad física, urbanística, ponderada y media de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSU).

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:

Estado actual, usos y construcciones existentes:

Con el objeto de ampliar las instalaciones deportivas preexistentes y adecuarlas para que la Ciudad deportiva del Deportivo Alavés S.A.D., se recogen las actuales instalaciones y el suelo circundante necesario para el desarrollo del Sistema General de Equipamiento Deportivo Privado.

Régimen de aplicación a la edificación existente y su ampliación:

Los usos permitidos son el uso de equipamiento deportivo, así como cuantos otros usos auxiliares y complementarios resulten necesarios para el correcto funcionamiento del equipamiento.

Criterios para la redacción de planeamiento derivado o su modificación:

Se desarrollará un Plan Especial que ordene pormenorizadamente este Sistema General, el cual deberá cumplir las siguientes determinaciones:

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

- Las condiciones de alturas, ocupación máxima de parcela, retranqueos a linderos, etc., serán las determinadas para los equipamientos en SNU por este documento de normas. Cualquier excepcionalidad al respecto deberá ser debidamente justificada.

- Se mantendrá permeable la mayor superficie posible de la parcela, priorizando el mantenimiento de acabados naturalizados y la utilización de materiales permeables allí donde resulte precisa la artificialización.

APROVECHAMIENTO:

El aprovechamiento lucrativo total es de 12.000,00 m2c
La edificabilidad bruta y neta es de 0,1064 m2c/m2s.
Se autoriza una edificabilidad máxima de 12.000 m2c construidos.

GRADO DE VINCULACIÓN:

Al tratarse de suelo no urbanizable, no se aplican los coeficientes regulados por el plan de espacios verdes, zonas de aparcamiento, etc, vinculados a las zonas residenciales. Se aplicarán los baremos mínimos de plazas de aparcamiento en función de las que se especifican para espacios de uso deportivo.

Las condiciones de aprovechamiento y usos de la ficha de ámbito sí son vinculantes.

CESIONES OBLIGATORIAS:

Ninguna

CARGAS DE URBANIZACIÓN:

La urbanización correrá íntegramente a cargo de los propietarios del ámbito.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Firmante: CN=ARABAKO FORU ALDUNDIA / DIPUTACION FORAL DE ALAVA, SERIALNUMBER=P0100000I, OU=SELLO ELECTRONICO, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-P0100000I, O=ARABAKO FORU ALDUNDIA / DIPUTACION FORAL DE ALAVA, C=ES
Emisor del certificado: CN=EAEko HAetako langileen CA - CA personal de AAPP vascas (2), OU=AZZ Ziurtagiri publikoa - Certificado publico SCA, O=IZENPE S.A., C=ES
Número de serie: 2671116
Fecha de firma: 2025.03.12 06:27:56 Z